

merkt, stets die Voraussetzung —, so liegt hierin ein von der Verfassung verbotener Mißbrauch; das gilt natürlich vor allem dann, wenn, worüber noch zu sprechen ist, sein eigenes Interesse die schnellere Realisierung seines Anspruchs nicht dringend erfordert.

Daß die Aufrechnungsbefugnis auch da, wo nicht schon die Vorschriften der §§ 387 bis 396 BGB die Aufrechnung verbieten, nicht in einer beliebigen, den Auffassungen und Interessen unserer Gesellschaft widersprechenden Weise ausgeübt werden kann, zeigt übrigens auch die kürzlich von Cohn<sup>9)</sup> näher begründete Rechtsprechung des Obersten Gerichts zur Frage der Verweisung einer Prozeßaufrechnung auf den nichteingeklagten Forderungsteil. Bei der Aufrechnung gegen den Mietzins handelt es sich im Grunde um die gleiche Frage: der Mieter wird mit seiner Aufrechnung z. T. auf eine andere Forderung des Gläubigers verwiesen als die, gegen die er aufrechnen will, nämlich auf die künftigen Mietzinsforderungen; der Unterschied zwischen unserem und dem vom OG entschiedenen Falle besteht lediglich darin, daß dort die „andere Forderung“ als bereits fällig vorausgesetzt wird, während sie im Falle des Mietzins erst später fällig wird — aber das ist in unserem Zusammenhang kein grundsätzlicher Unterschied. Hält man es mit dem OG für zulässig, auch ohne eine dies gestattende Spezialbestimmung den im Prozeß aufrechnenden Schuldner auf eine andere Forderung des Gläubigers bzw. auf einen anderen Teil seiner Forderung zu verweisen, wenn die Aufrechnung in der geschehenen Weise „mit unseren Rechtsanschauungen nicht vereinbar ist“<sup>10)</sup>, so muß der gleiche Gedanke in unseren Fällen auch zur Beschränkung der Befugnis zur Aufrechnung gegen den Mietzins führen.

Schließlich — und das ist die dritte Möglichkeit der rechtlichen Begründung — führt auch die Berücksichtigung der Zweckgebundenheit und daraus resultierenden relativen Unpfändbarkeit des Mietzinses zu dem gleichen Ergebnis. Nach § 394 BGB ist die Aufrechnung gegen eine der Pfändung nicht unterworfenen Forderung unzulässig. Der Pfändung nicht unterworfen sind nach § 851 ZPO unübertragbare Forderungen, und eine schon früher festbegründete Rechtsprechung, die unter dem alle Vorgänge unseres Wirtschaftslebens beherrschenden Gesichtspunkt der Plangemäßigkeit heute verstärkte Berechtigung erhalten hat, geht dahin, daß alle zweckgebundenen Ansprüche — die frühere Rechtsprechung betrifft z. B. Stipendien, Baugeldansprüche, Kinderbeihilfen u. ä. — unübertragbar sind und nur im Rahmen der Zweckbestimmung der Pfändung unterliegen. Soweit aber der Mietzins „zur Deckung der Betriebs- und Instandsetzungskosten“ (§ 3 RMG) bestimmt ist, ist er ebenfalls zweckgebunden; deshalb kann ja auch der Vermieter nach § 19 ZW einer etwaigen Pfändung von Mietzins insoweit widersprechen, als dieser für die laufende Unterhaltung des Grundstücks, für notwendige Instandsetzungsarbeiten und die Deckung der öffentlichen und in der Versteigerung dem Gläubiger sonst etwa vorgehenden Lasten benötigt wird. Dasselbe aber muß nach § 394 BGB, § 851 ZPO für die Aufrechnung gelten, soweit sie sich gegen diesen anderweit zweckgebundenen Teil des Mietzinses richtet. Dem steht auch nicht § 19 Abs. 4 ZW entgegen; abgesehen davon, daß diese Bestimmung lediglich klarstellt, daß die in den vorhergehenden Absätzen behandelte Pfändungsbeschränkung die Aufrechnung nicht unzulässig macht, eine etwa aus anderen Bestimmungen hergeleitete Unzulässigkeit aber natürlich unberührt lassen würde: das Prinzip der Zulässigkeit der Aufrechnung gegen Mietzins wird ja nicht angegriffen. Da der Umfang der Zweckgebundenheit niemals von vornherein feststeht, muß die Aufrechnung zunächst — genauso wie die Pfändung — unbeschränkt möglich sein; sie bleibt auch, insoweit sie sich im Rahmen der Zweckbestimmung des Mietzinses hält, nämlich der anteilmäßigen Befriedigung des aufrechnenden Mieters dient, wirksam, und im übrigen ist es dem Vermieter überlassen darzutun, inwieweit die unbeschränkte Aufrechnung die Zweckgebundenheit des Mietzinses verletzt; soweit das der Fall ist, stellt das Gericht — wiederum ebenso wie bei der Pfändung — fest, daß die Aufrechnung von vornherein unzulässig war und zu einem Erlöschen

der beiderseitigen Forderungen nicht geführt hat. Ebenso wie bei der Pfändung (§ 19 Abs. 2 ZW; „... braucht ...“) ist das Verlangen des Vermieters dann zurückzuweisen, wenn er trotz der Zweckentfremdung des Mietzinses dessen Zweckbestimmung anderweit erfüllen kann. Bei der nahen Beziehung zwischen Pfändbarkeit und Aufrechenbarkeit, wie sie sich aus § 394 BGB ergibt, wäre es geradezu widersinnig, die Aufrechnung gegen den Mietzins anderen Regeln zu unterstellen als dessen Pfändung, und es ist kein Zufall, daß auch das besprochene Urteil den Fall der Zwangsvollstreckung in den Mietzins zum Vergleich heranzieht.

Damit ist also klargestellt, daß da, wo der private Vermieter über keine weiteren Mittel neben dem Grundstück und dessen Einkünften verfügt, die Beschränkung der Aufrechnung von Ersatzansprüchen des Mieters gegen den Mietzins auf einen bestimmten Bruchteil des Zinses nicht nur im staatlichen Interesse und im Interesse der Mitmieter erforderlich, sondern auch nach geltendem Recht zulässig ist, ohne daß man sich hierfür auf ein Gewohnheitsrecht berufen müßte. Bei allem dürfen jedoch auch die Interessen des ersatzberechtigten Mieters nicht aus dem Auge gelassen werden, und deshalb scheint es mir auch nicht richtig zu sein, wenn die Berliner Praxis den Bruchteil, gegen den aufgerechnet werden kann, schematisch auf 50%<sup>></sup> des Mietzinses begrenzt. Die aus den Einkünften unbedingt zu deckenden Grundstücksverpflichtungen sind ja doch in jedem Falle verschieden, und dasselbe gilt von der Lage des ersatzberechtigten Mieters. In der Regel hat der Mieter, der aus seinen Ersparnissen die Instandsetzungskosten verauslagt hat, die Sicherheit für die Rückzahlung des Betrages im Wege des allmählichen „Abwohnens“; es kann ihm nicht sonderlich darauf ankommen, ob sich der Tilgungsprozeß auf einige Monate mehr oder weniger erstreckt. Es gibt aber auch Fälle, wo der Mieter aus besonderen dringenden Gründen — Krankheit u. ä. — ein Interesse an möglichst schneller Rückzahlung hat, und es besteht kein Hindernis, dem Rechnung zu tragen: soweit es sich nicht gerade um Steuern und andere staatliche Forderungen handelt, ist der Umfang der Zweckgebundenheit durchaus elastisch; der Richter kann also bei der Feststellung des aufrechenbaren Bruchteils weitgehend sein Ermessen unter Berücksichtigung aller Begleitumstände walten lassen. Auch die Höhe des zu erstattenden Betrages wird dabei eine Rolle spielen, insbesondere wird es sich bei geringfügigen Forderungen des Mieters oft nicht lohnen, die Rückzahlung über längere Zeit zu erstrecken. Nach allem lassen sich Fälle denken, in denen die Quote der zulässigen Aufrechnung bis zu 70 oder 80% des Mietzinses betragen kann, auf der anderen Seite aber auch Fälle, in denen sich der Mieter mit einer Aufrechnung gegen 20 oder 30% des jeweiligen Zinses zufrieden geben muß. Zweifellos bedeutet diese Prozedur eine Komplizierung der Prozeßführung im Vergleich mit einem Verfahren, in dem die Aufrechnungsquote schematisch auf 50% der Miete festgesetzt wird, aber das läßt sich m. E. nur durch eine gesetzliche Regelung ändern; zur Zeit jedenfalls ist — wenn man von dem fraglichen Gewohnheitsrecht absieht — eine Rechtsgrundlage für die Festlegung eines einheitlichen Satzes von 50% nicht gegeben.

Zu 2: Die Frage der Zulässigkeit der Geltendmachung von Ersatzansprüchen bezüglich eines Grundstücks, das nach der Entstehung dieser Ansprüche in Volkseigentum übergegangen ist, läßt sich wesentlich kürzer beantworten. Der Erwerb von Volkseigentum geschieht bekanntlich auf originärem Wege; Verpflichtungen des als Kriegsverbrecher enteigneten oder mit Vermögens-einziehung bestraften früheren Vermieters fallen dem Volkseigentum nicht zur Last; der Mieter kann sich nach der gegenwärtigen Rechtslage nur an seinen bisherigen Schuldner halten. Sollte es der Rechtsträger etwa aus Billigkeitsgründen, d. h. aus freien Stücken, in dem einen oder anderen Falle übernommen haben, dem Mieter Ersatz zu versprechen, so steht es natürlich völlig in seinem Belieben, auch die Modalitäten der Ersatzzahlung von sich aus zu bestimmen; eine ohne seine Zustimmung erklärte Aufrechnung gegen den Mietzins ist in jedem Falle unzulässig.

Zu 3: Anders ist die Rechtslage in den zahlreichen Fällen, wo der Rechtsträger von Volkseigentum ein

8) NJ 1953 S. 684.

10) Cohn, a. a. O.